



CNPJ:  
47.896.665/0001-99

Início do Fundo:  
23/02/2023

Administrador:  
BTG Pactual

Público-Alvo:  
Investidores em geral

Gestor:  
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:  
FII Renda Gestão Ativa - Shoppings

Taxa de Administração e Gestão:  
0.98% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido  
Isenção da taxa de gestão<sup>1</sup>

Taxa de Performance:  
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:  
4,307,461

Ofertas do Fundo:  
1ª Oferta – R\$ 34,000,000  
2ª Oferta – R\$ 300,000,000  
3ª Oferta – R\$ 320,000,100

## Relatório Gerencial de Dezembro de 2023



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 109.28**

Quantidade de cotistas:  
**383**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 116.70**

Valor de Mercado:  
**R\$ 470,732,181**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 502,688,427**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 1,10**

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
**12.77%**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 29/12/2023.

## CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (TICKER B3: CPSH11)

O “CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

**OBJETIVO:** O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos shopping centers e outlets que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda desses ativos. O fundo investe preponderantemente em imóveis prontos, mas está autorizado a participar também em projetos greenfield de shopping centers e outlets.

**PROVENTOS:** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 17º (décimo sétimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

<sup>1</sup> Prorrogado desconto da totalidade da taxa de gestão do Fundo até dezembro/2023, com possibilidade de prorrogação adicional.

### Resumo

Neste mês de dezembro, já tivemos todas as reuniões de aprovação do orçamento de todos os shoppings do portfólio. A boa notícia é que a perspectiva é bastante favorável. Faremos um comentário mais abrangente sobre o tema assim que tivermos o fechamento do ano de cada um dos ativos, fazendo uma retrospectiva do ano passado e algumas projeções para este ano.

Em dezembro, conforme já comentado, fizemos duas aquisições: o Praia de Belas e o Complexo Tatuapé.

O Praia de Belas está entre os quatro principais shoppings de Porto Alegre, além de se beneficiar da sinergia operacional e comercial do Iguatemi, detentor do principal shopping center da cidade: o Iguatemi Porto Alegre. Além disso, o shopping está localizado em uma região que tem recebido muitos investimentos públicos e privados e deverá despontar como uma importante rota de turismo, aproveitando o fluxo já consolidado para a Serra Gaúcha, especialmente para a cidade de Gramado.

O Complexo Tatuapé, em conjunto com o Shopping Anália Franco, são os principais shoppings da zona leste de São Paulo, região muito adensada e com boa renda. A região do Tatuapé recebe cada vez mais empreendimentos verticais, sendo o bairro mais aspiracional da zona leste de São Paulo. Os números do complexo impressionam: R\$ 1.923 NOI/m<sup>2</sup> e R\$ 21.307,00 Vendas/m<sup>2</sup>.

Vale também reafirmarmos a estratégia do Fundo: aquisição de shoppings dominantes, maduros, administrados por empresas que tragam sinergias operacionais e comerciais para esses shoppings.

Na visão da gestora, o varejo vem passando por rápidas mudanças, especialmente em função do advento da tecnologia e novos hábitos de consumo, especialmente no que diz respeito às gerações mais jovens. Os shoppings dominantes têm mostrado incrível capacidade de reinvenção, consolidando cada vez mais o varejo físico, ganhando market-share dos imóveis de rua, além de se aproximarem cada vez mais do mundo digital. Em nossa visão, os shoppings dominantes têm se tornado cada vez mais um centro multiuso, reunindo mix que permite que o consumidor consiga realizar praticamente todo o tipo de atividade dentro de um shopping center.

Acreditamos também que nem todos os shopping centers terão a mesma capacidade de reinvenção, de tal forma que os shoppings não dominantes se tornarão shoppings de conveniência, em razão da menor distância de sua zona de influência primária. Esses ativos estão mais vulneráveis ao avanço dos strip malls, que são aqueles shoppings de bairro que normalmente possuem uma academia, uma farmácia, um supermercado, restaurantes e um mix de lojas de varejo tradicional, além de estacionamento gratuito. Os strip malls tendem a fragmentar a zona de influência primária dos shoppings não dominantes, enquanto os shoppings dominantes continuarão ganhando market-share e crescimento real de longo prazo.

Por fim, o Fundo captou R\$ 102 milhões via direito de preferência da 3ª emissão. Caso a oferta seja captada em sua integralidade, o Fundo passará a ter 100% de suas aquisições equacionadas.

### PROJEÇÃO DE DESEMPENHO DO FUNDO

Parte dos ativos alvo do fundo está sendo adquirida de forma parcelada, no entanto, os resultados gerados desde o início do fundo já são referentes a 100% da participação adquirida.

Premissas foram construídas com base em uma estimativa para os custos do fundo e o budget apresentado para o ano de 2024.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
<b>R\$/Cota (Esperado)<sup>1</sup></b>	11.28	11.54	11.59	11.87

<sup>1</sup>Projeção realizada considerando portfólio atual, com premissas do time de gestão e orçamento disponibilizado pela administradora dos shoppings. Portanto, não há garantia da rentabilidade projetada.

**RESULTADO MENSAL**

DRE - Capitânia Shoppings	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Acumulado - 2023
Receitas	<b>35,279,861</b>	<b>895,202</b>	<b>2,100,751</b>	<b>8,905,695</b>	<b>3,034,666</b>	<b>26,989,917</b>	<b>79,913,307</b>
Receitas Imobiliárias <sup>1</sup>	667,978	632,867	657,135	3,074,261	2,264,878	3,093,179	12,992,328
Reavaliação de Imóveis	-	-	-	-	-	17,991,732	17,991,732
Receitas com Cotas de Fundos de RF	95,070	136,396	125,275	30,625	43,387	89,764	625,704
Ajuste a valor justo dos Ativos <sup>2</sup>	34,516,813	125,939	1,318,341	5,800,808	726,400	5,815,242	48,303,544
Despesas	<b>-42,255</b>	<b>-41,217</b>	<b>-58,797</b>	<b>-55,231</b>	<b>-20,363</b>	<b>-48,143</b>	<b>-384,301</b>
Taxa de Administração	-20,751	-36,820	-35,659	-39,817	-41,008	-40,958	-283,346
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	-21,504	-4,397	-23,139	-15,414	20,645	-7,185	-100,955
<b>Resultado</b>	<b>35,237,606</b>	<b>853,985</b>	<b>2,041,954</b>	<b>8,850,464</b>	<b>3,014,303</b>	<b>26,941,774</b>	<b>79,529,007</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>15.61</b>	<b>0.29</b>	<b>0.61</b>	<b>2.65</b>	<b>0.90</b>	<b>6.25</b>	<b>33.93</b>
Ajuste para distribuição do Resultado	-33,166,679	495,230	80,105	-5,692,886	-466,099	-22,803,579	-62,876,923
Inadimplência com Rendas	521,379	-	-	52,859	-	-	674,873
Valores a Receber	819,754	-27,579	84,581	-1,064,860	-129,503	-1,271,970	-3,058,225
Ajuste a Valor Justo dos Ativos	-34,516,813	522,809	-22,475	-4,762,541	-309,471	-21,523,872	-60,612,364
Outros	9,000	-	18,000	81,656	-27,125	-7,738	118,794
<b>Resultado Caixa</b>	<b>2,070,927</b>	<b>1,349,215</b>	<b>2,122,059</b>	<b>3,157,578</b>	<b>2,548,203</b>	<b>4,138,195</b>	<b>16,652,084</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>2,257,492</b>	<b>2,955,222</b>	<b>3,340,000</b>	<b>3,340,000</b>	<b>3,340,000</b>	<b>4,307,461</b>	<b>1,930,925</b>
<b>Resultado Caixa / Cota</b>	<b>0.92</b>	<b>0.46</b>	<b>0.64</b>	<b>0.95</b>	<b>0.76</b>	<b>0.96</b>	<b>8.40</b>
Distribuição	1,384,510	374,000	2,471,600	3,340,000	3,340,000	4,738,207	16,082,681
Distribuição / Cota*	1.10	1.10	0.74	1.00	1.00	1.10	7.14
Distribuição Recibos	1,010,510.00	-	-	-	-	105,970	1,176,844
<i>Dividend Yield</i> a.a. (cota mercado)	12.50%	12.64%	8.69%	12.00%	12.03%	12.77%	11.77%
<i>Dividend Yield</i> a.a. (cota emissão)	14.03%	14.03%	9.25%	12.68%	12.68%	14.03%	12.96%

<sup>1</sup> Remessa dos shoppings.

<sup>2</sup> Marcação a mercado dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Impacto em julho referente ao veículo que detem participação no Shopping Cidade Jardim.

\*Distribuição para o ticker CPSH11

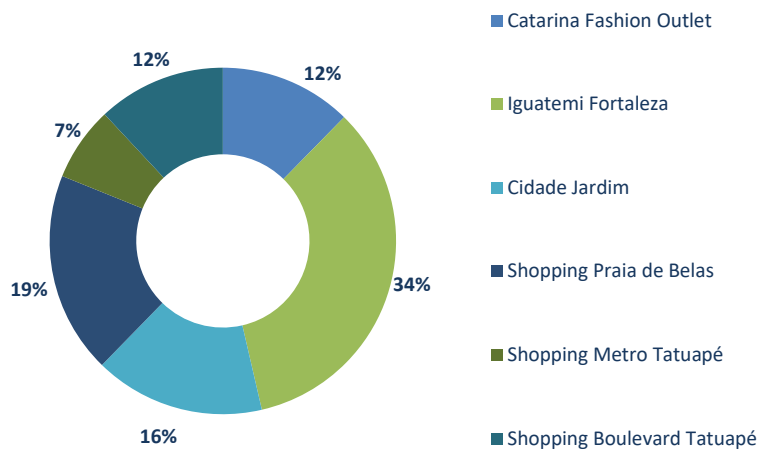
DRE (regime de caixa)	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Acumulado - 2023
Resultado Shoppings	2,009,111	605,288	741,716	2,062,260	2,135,375	1,821,209	10,608,976
Resultado FIIs	-	44,870	407,135	529,859	110,820	1,102,061	2,194,745
Resultado CRIs	-	603,878	888,730	581,064	306,109	1,181,041	3,560,823
Resultado Financeiro	95,070	136,396	125,275	30,625	43,387	89,764	625,704
Despesas Fundo	-33,255	-41,217	-40,797	-46,231	-47,488	-55,880	-338,163
<b>Lucro</b>	<b>2,070,927</b>	<b>1,349,215</b>	<b>2,122,059</b>	<b>3,157,578</b>	<b>2,548,203</b>	<b>4,138,195</b>	<b>16,652,084</b>
Lucro/Cota	0.92	0.46	0.64	0.95	0.76	0.96	
Resultado	16,652,084						
Resultado Distribuído	15,124,444						
Resultado Acumulado	1,527,640						
Resultado Acumulado/Cota	0.35						

### PORTFÓLIO DE ATIVOS

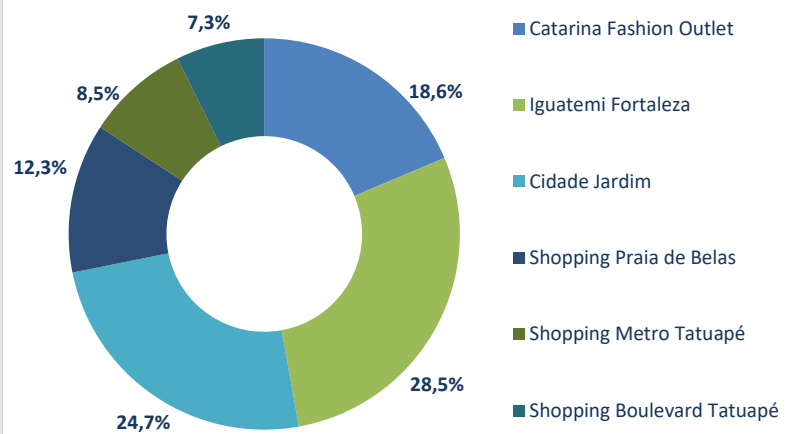


Ativos	ABL Total (m <sup>2</sup> )	ABL Propria (m <sup>2</sup> )	Participação (%)	% - ABL Própria	Administradora
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%	12.3%	JHSF
Iguatemi Fortaleza	90,165	8,115	9.0%	34.0%	JCC
Cidade Jardim	47,080	3,793	8.1%	15.9%	JHSF
Shopping Praia de Belas	44,849	4,485	10.0%	18.8%	Iguatemi
Shopping Metro Tatuapé	36,462	1,652	4.5%	6.9%	AD Shopping
Shopping Boulevard Tatuapé	19,003	2,850	15.0%	12.0%	AD Shopping
<b>Portfólio</b>	<b>266,968</b>	<b>23,836</b>	<b>8.9%</b>	<b>100.0%</b>	

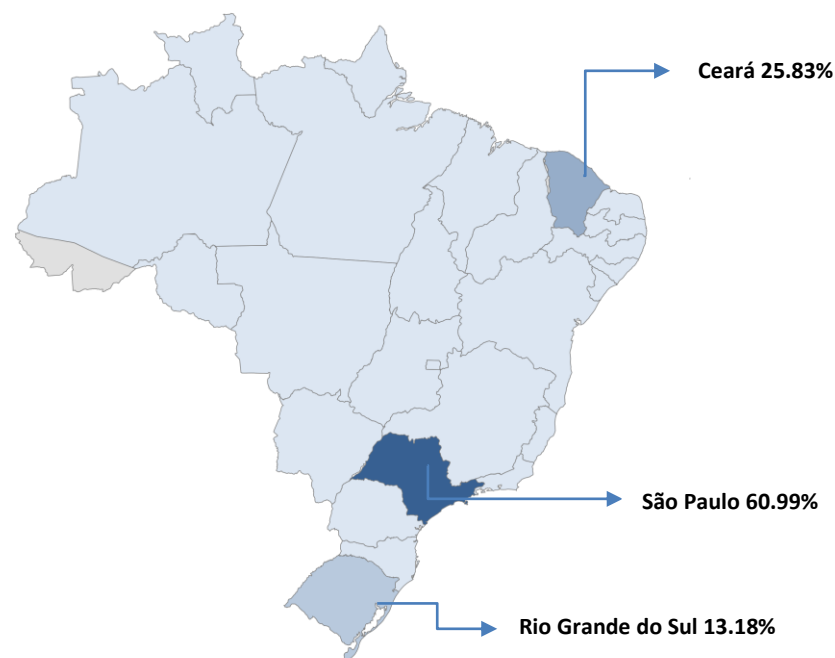
ABL Propria (Portfólio - M<sup>2</sup>)



% NOI do Fundo (Representatividade por ativo NOI LTM)



### Distribuição Geográfica - Participação no NOI



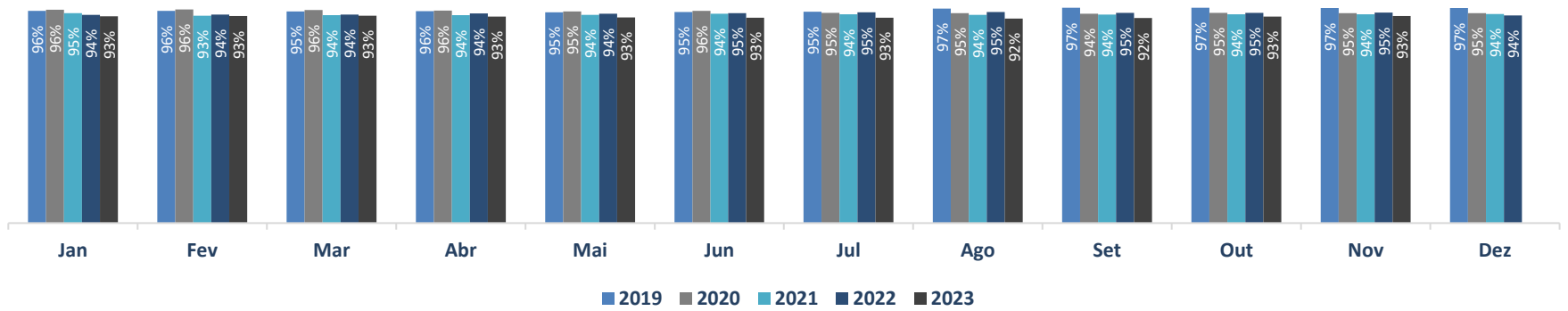
### INDICADORES OPERACIONAIS



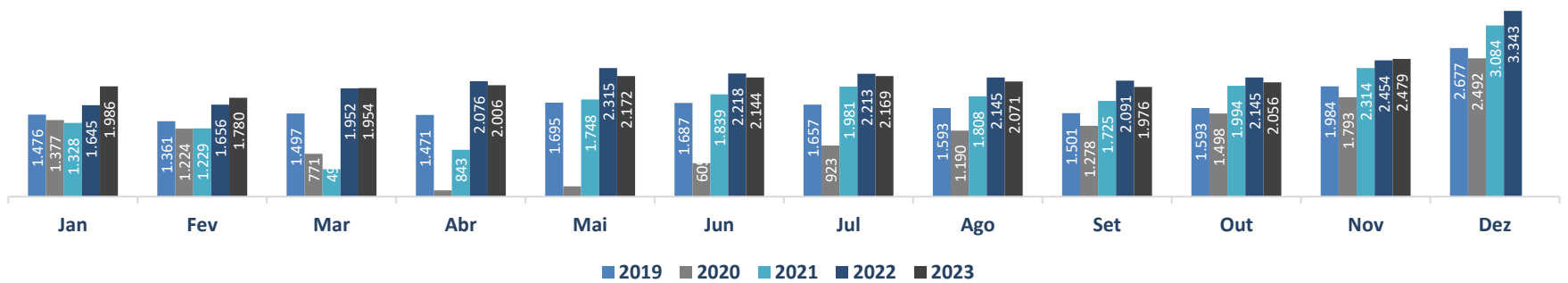
PORTFÓLIO	Nov/23			Vendas 100%		NOI 100%	
	% da Carteira	ABL (100%)	Ocupação	R\$/m <sup>2</sup> (LTM)	R\$/m <sup>2</sup> vs Nov 22 (LTM)	R\$/m <sup>2</sup> (LTM)	R\$/m <sup>2</sup> vs Nov 22 (LTM)
Catarina Fashion Outlet	17.1%	29,409	100.0%	37,949	16.0%	2,858	16.1%
Iguatemi Fortaleza	28.9%	90,165	91.4%	22,137	7.0%	1,584	8.8%
Cidade Jardim	27.8%	47,080	99.8%	42,131	-6.8%	3,118	-3.8%
Shopping Praia de Belas	12.5%	44,849	83.5%	14,073	4.3%	1,240	3.7%
Shopping Metro Tatuapé	8.3%	36,462	95.9%	23,101	4.5%	2,323	2.8%
Shopping Boulevard Tatuapé	5.4%	19,003	97.3%	17,864	6.4%	1,156	4.6%
<b>Shoppings AAA (CPSH11)</b>	<b>100.0%</b>	<b>266,968</b>	<b>93.3%</b>	<b>29,239</b>	<b>4.1%</b>	<b>2,224</b>	<b>5.2%</b>

<sup>1</sup>Considerando ABL inaugurada na última expansão do Shopping Cidade Jardim.

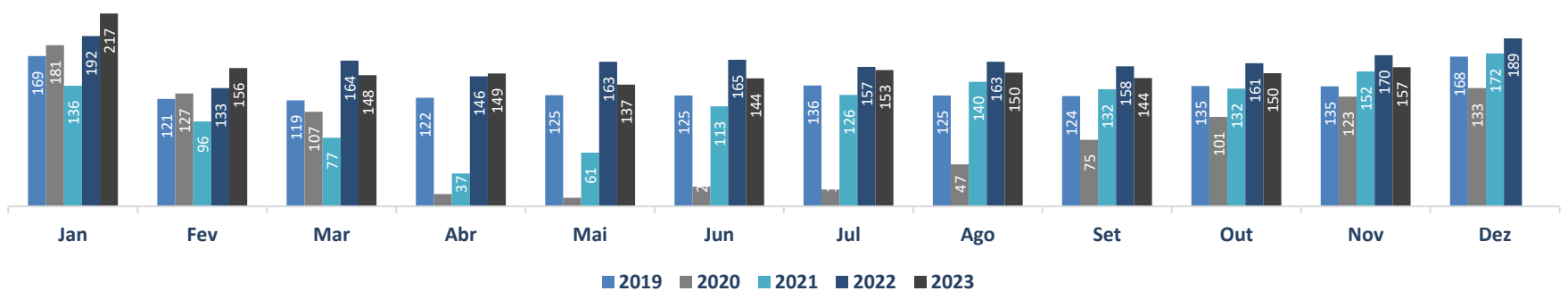
#### Ocupação - Portfólio



#### Vendas/m<sup>2</sup> (100%) - Portfólio



#### NOI/m<sup>2</sup> (100%) - Portfólio



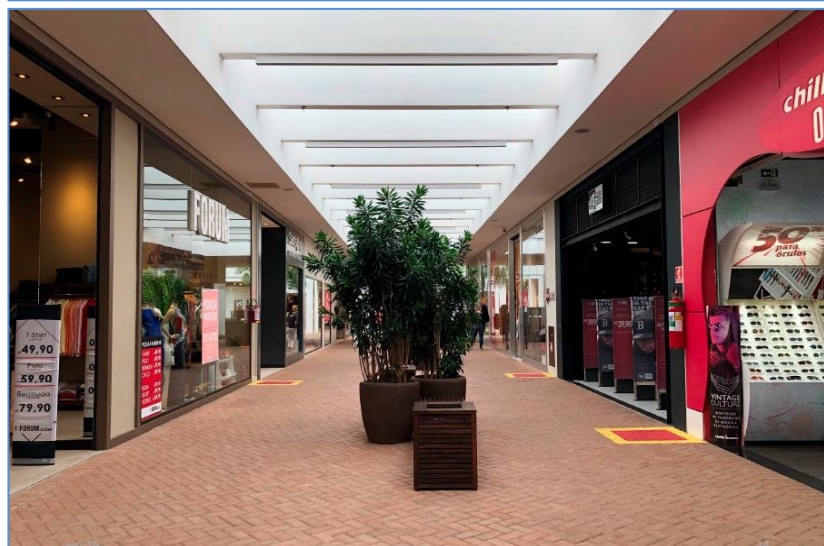
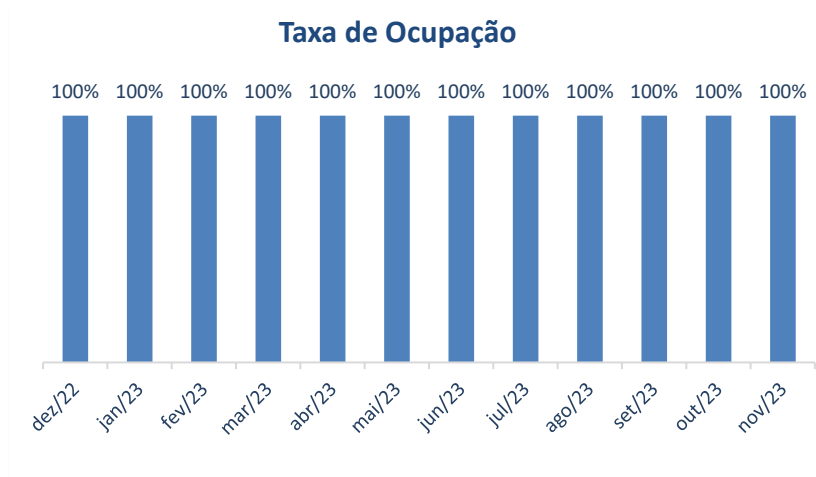
<sup>1</sup>Ponderado pela participação do ativo no fundo.

### CATARINA FASHION OUTLET



CATARINA FASHION OUTLET <sup>1</sup>	
Preço de Aquisição:	R\$ 97,572,774
Endereço:	Rod. Presidente Castello Branco SP 280, Km 60 – São Roque – SP
Ano de Entrega:	2014
Área Terreno:	268,487 m <sup>2</sup>
ABL Total:	29,409 m <sup>2</sup>
<sup>1</sup> Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	2.941 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	100%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 37,949 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 2,858 / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Participação adquirida do mall atual, sem direito a expansão

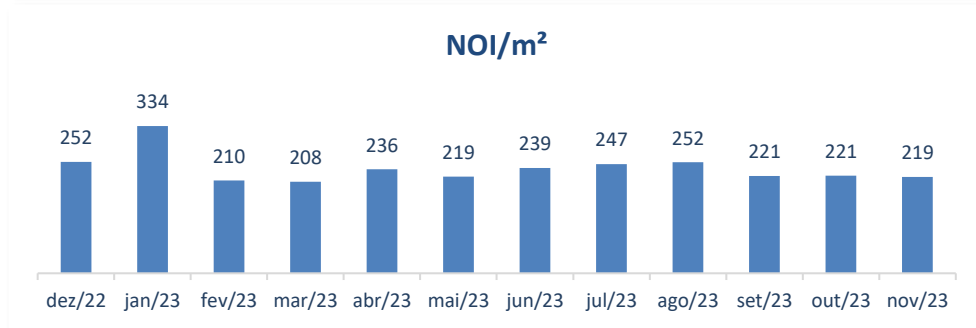
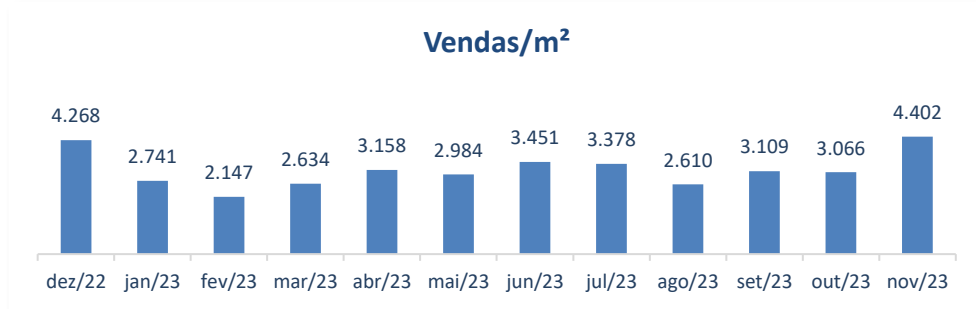


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Nike	1341 m <sup>2</sup>
Adidas	1031 m <sup>2</sup>
Gucci	555 m <sup>2</sup>
Burberry	286 m <sup>2</sup>
Track & Field	203 m <sup>2</sup>

#### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	Pago	1S24	2S24	1S25
Catarina Fashion Outlet	32,001	32.3	23.5	14.3	14.7	15,8

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



## IGUATEMI FORTALEZA



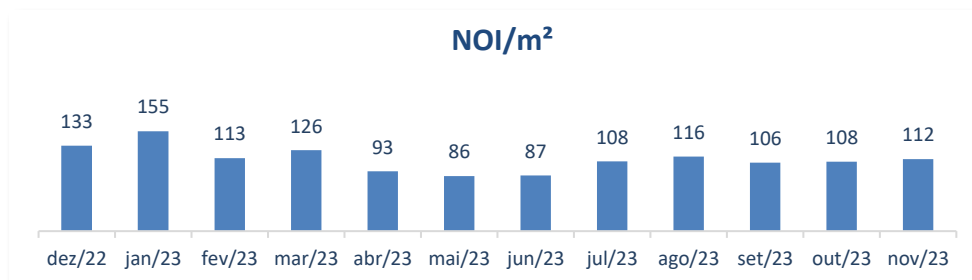
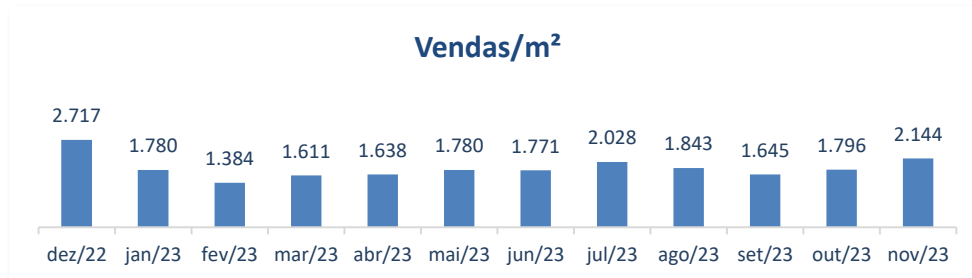
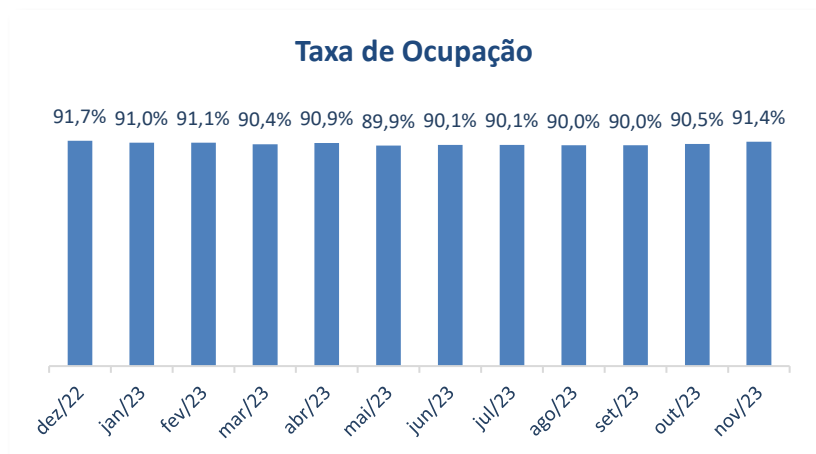
IGUATEMI FORTALEZA	
Preço de Aquisição:	R\$ 172,505,422
Endereço:	Av. Washington Soares, 85 – Edson Queiroz – Fortaleza - CE
Ano de Entrega:	1982
Área Terreno:	190,786 m <sup>2</sup>
ABL Total:	90,165 m <sup>2</sup>
*Participação Adquirida:	9.0%
ABL Própria:	8.115 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	91.4%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 22,137 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,584 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Riachuelo	5522 m <sup>2</sup>
Pão de Açúcar	5415 m <sup>2</sup>
UCI Cinemas	5300 m <sup>2</sup>
Coco Bambu – Flagship	3414 m <sup>2</sup>
Zara	2830 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	Pago	2S24	1S25
Iguatemi Fortaleza	21,323	36.4	95.3	20.1	25.8

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

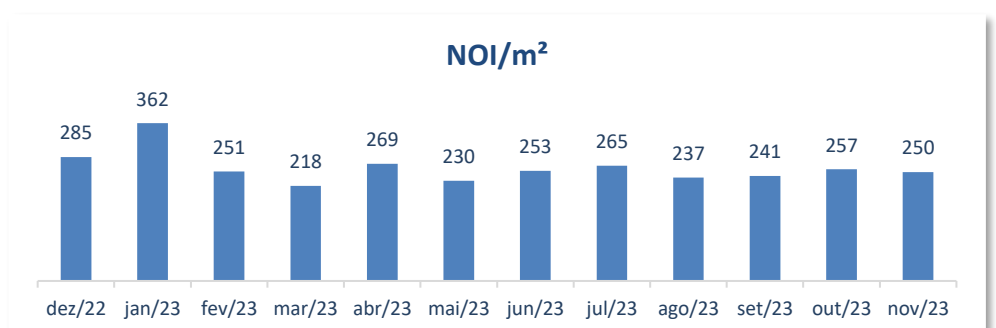
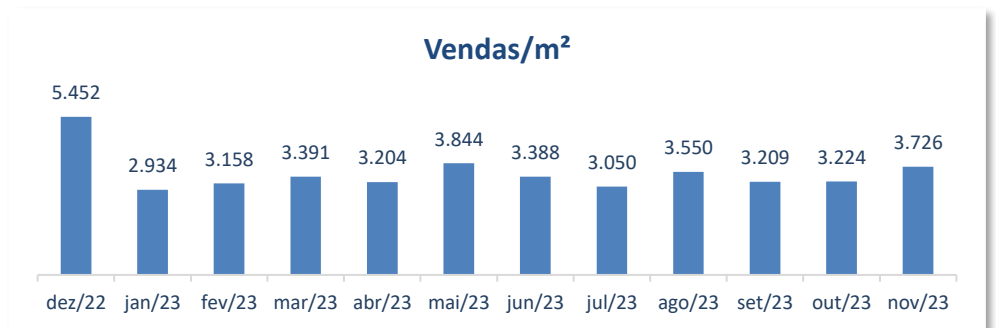
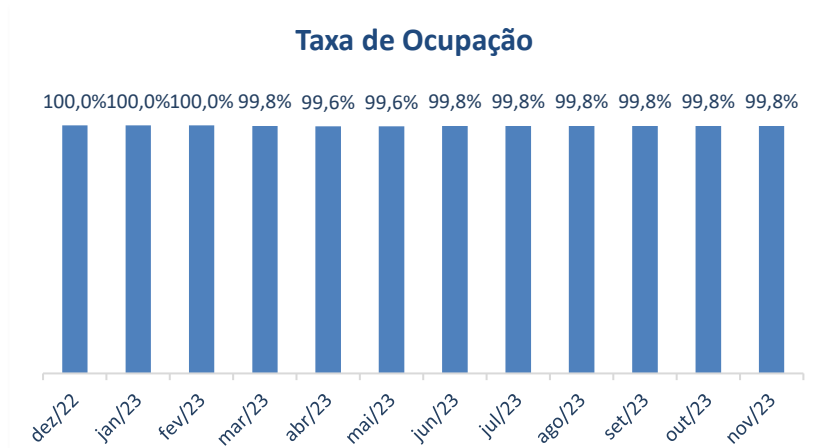


## SHOPPING CIDADE JARDIM (VIA FII JHSF CAPITAL)



SHOPPING CIDADE JARDIM	
Preço de Aquisição:	R\$ 105,000,000
Endereço:	Av. Magalhães de Castro, 12000 – Cidade Jardim – SP
Ano de Entrega:	2008
Área Terreno:	26,919 m <sup>2</sup>
ABL Total:	47,080 m <sup>2</sup>
Participação Adquirida:	8.1%
ABL Própria:	3.807 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	99.8%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 42,131 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 3,118 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Academia Reebok	5815 m <sup>2</sup>
Louis Vuitton	1422 m <sup>2</sup>
Hermés	354 m <sup>2</sup>
Dior	491 m <sup>2</sup>
Gucci	572 m <sup>2</sup>





### PRAIA DE BELAS



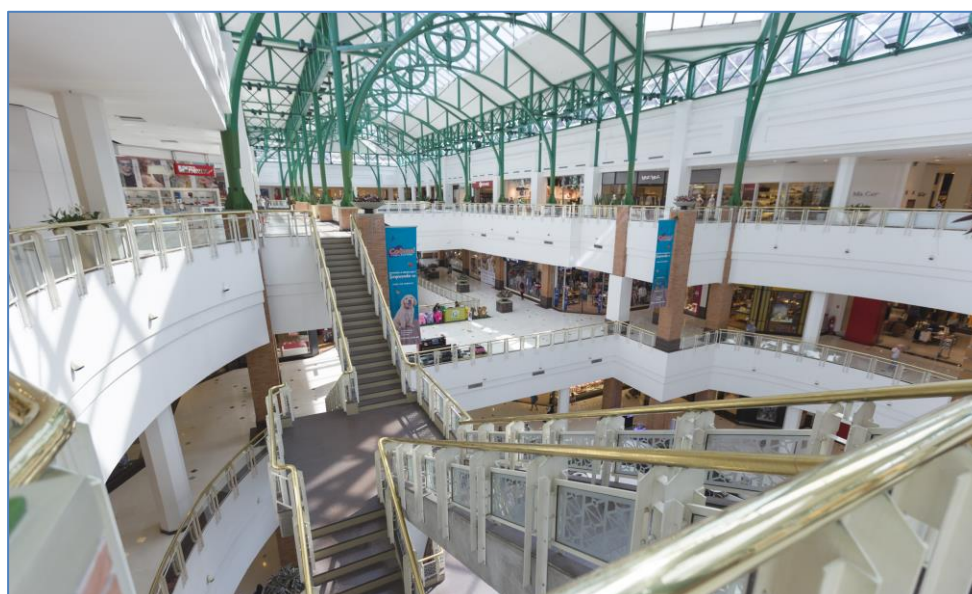
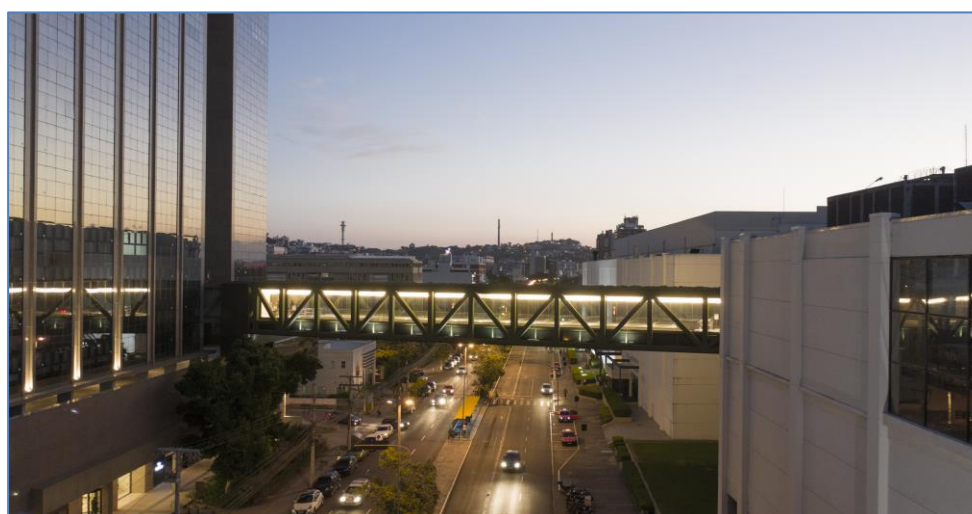
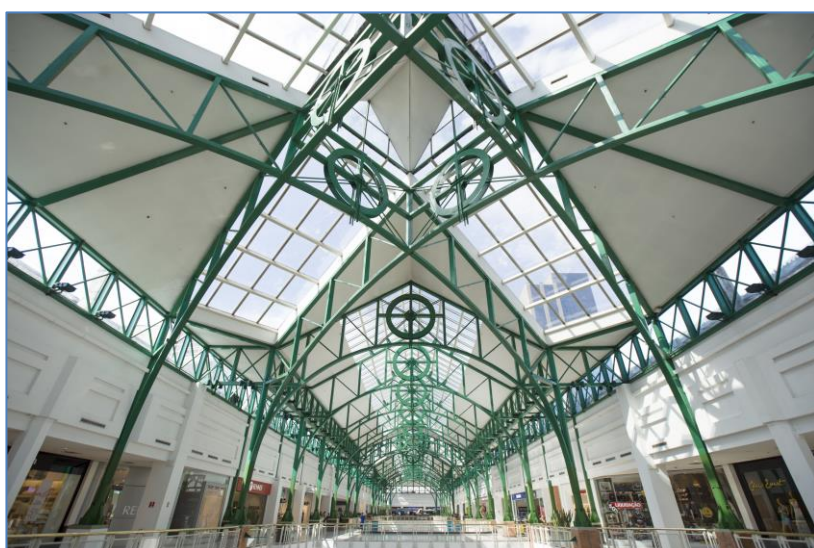
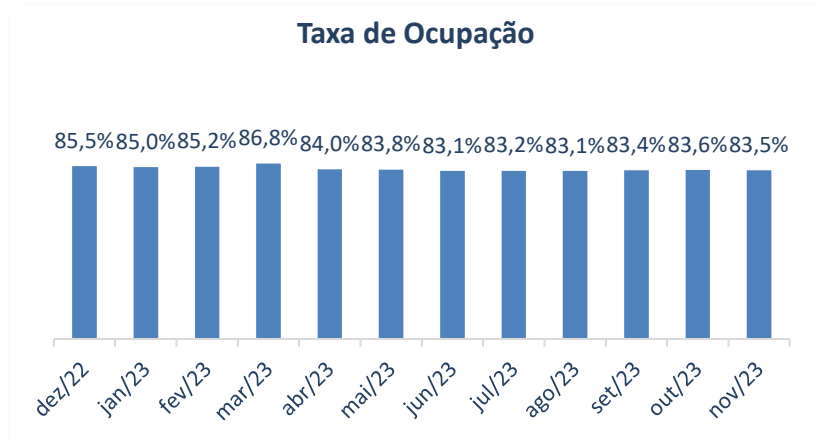
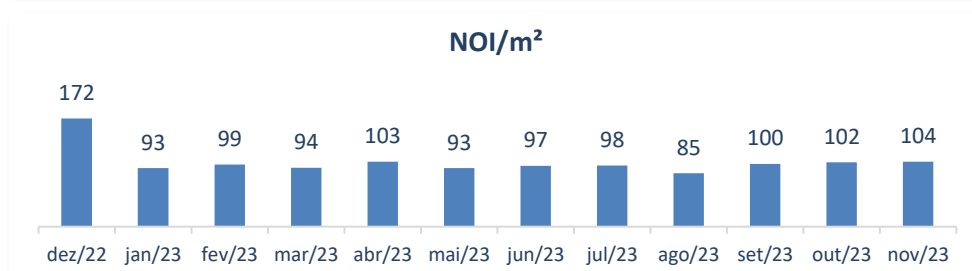
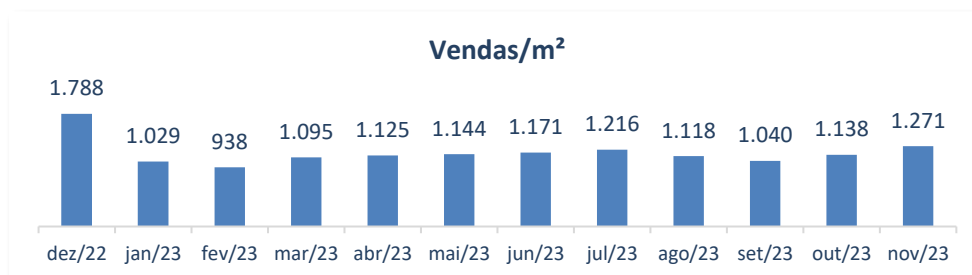
PRAIA DE BELAS	
Preço de Aquisição:	R\$ 75,000,000
Endereço:	Av. Praia de Belas, 1181 – Praia de Belas – Porto Alegre - RS
Ano de Entrega:	1991
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	44,849 m <sup>2</sup>
*Participação Adquirida:	10.0%
ABL Própria:	4.485 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	83.5%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 14,073 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 1,240 / m <sup>2</sup>

PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Renner	3931 m <sup>2</sup>
Nacional Supermercado	3235 m <sup>2</sup>
Decathlon	2452 m <sup>2</sup>
Fórmula Academia	942 m <sup>2</sup>
Nike	702 m <sup>2</sup>

### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24
Praia de Belas	16,723	37.5	37.5

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

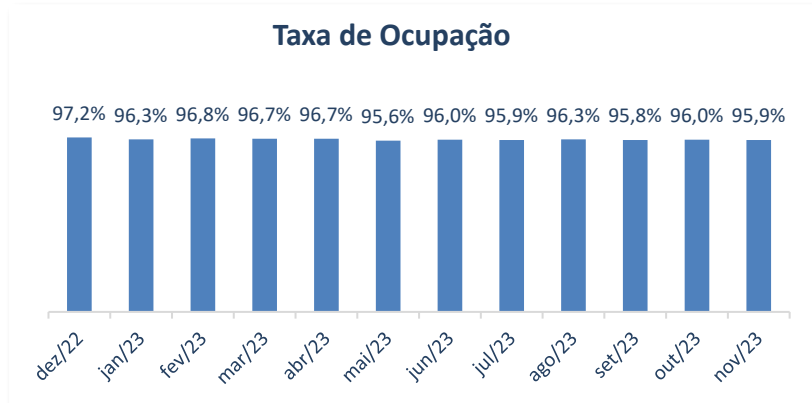


### SHOPPING METRO TATUAPÉ



SHOPPING METRO TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 50,000,000
Endereço:	R. Domingos Agostin, 91 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	1997
Área Terreno:	36,774 m <sup>2</sup>
ABL Total:	36,462 m <sup>2</sup>
*Participação Adquirida:	4.53%
ABL Própria:	1.652 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	95.9%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 23,101 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM: <sup>1</sup>	R\$ 2,020 / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Resultado pós outorga variável do metro.

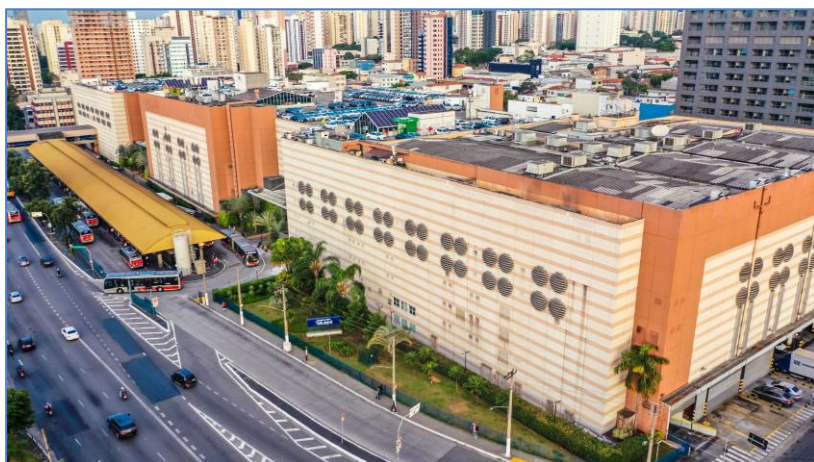
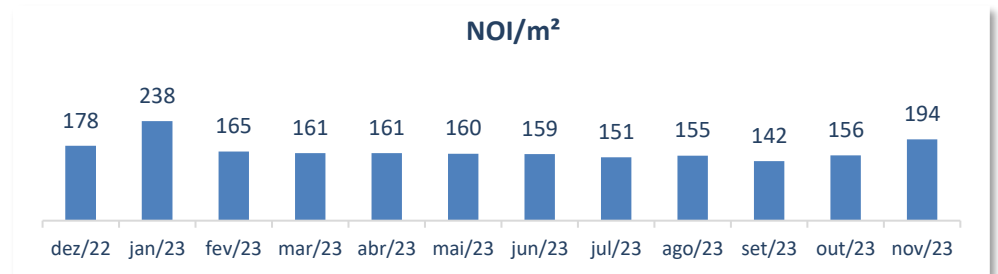
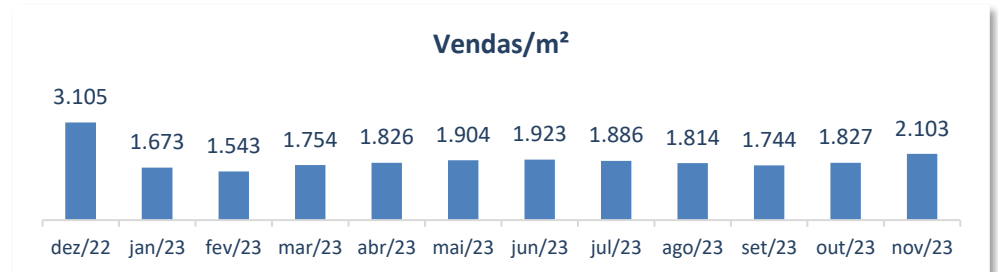


PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Renner	3484 m <sup>2</sup>
C&A	3053 m <sup>2</sup>
Mc Donalds	825 m <sup>2</sup>
Ikesaki	875 m <sup>2</sup>
Puma	535 m <sup>2</sup>

#### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24
Metro Tatuapé	30,271	25.0	25.0

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento



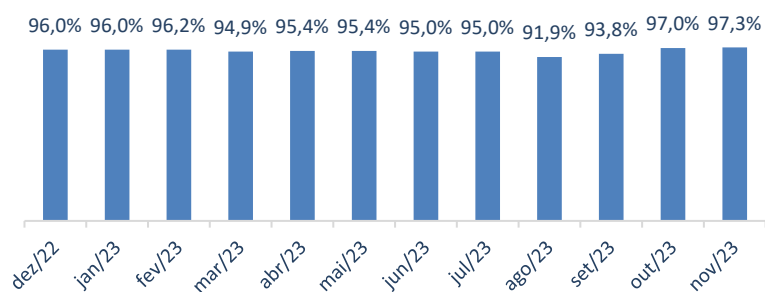
### SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ



SHOPPING BOULEVARD TATUAPÉ	
Preço de Aquisição:	R\$ 32,500,000
Endereço:	R. Gonçalves Crespo, 78 – Tatuapé – São Paulo – SP
Ano de Entrega:	2007
Área Terreno:	14,439 m <sup>2</sup>
ABL Total:	19,003 m <sup>2</sup>
*Participação Adquirida:	15.00%
ABL Própria:	2.850 m <sup>2</sup>
Ocupação Atual:	97.3%
Vendas/m <sup>2</sup> LTM:	R\$ 17,864 / m <sup>2</sup>
NOI/m <sup>2</sup> LTM: <sup>1</sup>	R\$ 1,060 / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Resultado pós outorga variável do metro.

#### Taxa de Ocupação



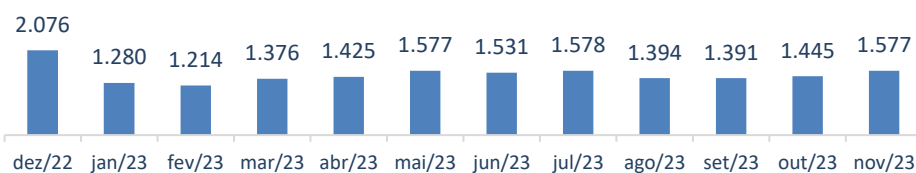
PRINCIPAIS OPERAÇÕES	ABL
Cinemark	2050 m <sup>2</sup>
Marisa	1852 m <sup>2</sup>
Besni	1852 m <sup>2</sup>
Pernambucanas	1048 m <sup>2</sup>
Outback Steakhouse	578 m <sup>2</sup>

#### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO<sup>1</sup> – R\$ MM

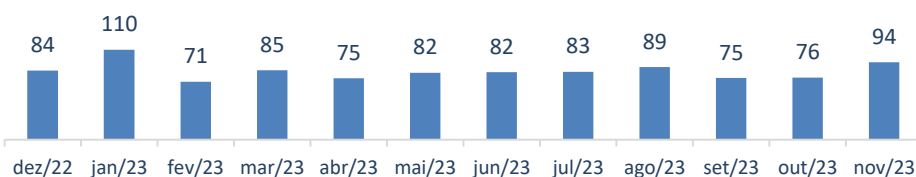
Imóveis	R\$/m <sup>2</sup>	Pago	2S24
Metro Tatuapé	11,402	16,25	16,25

<sup>1</sup>Cronograma de desembolsos corrigido pelas despesas financeiras oriundas do parcelamento

#### Vendas/m<sup>2</sup>

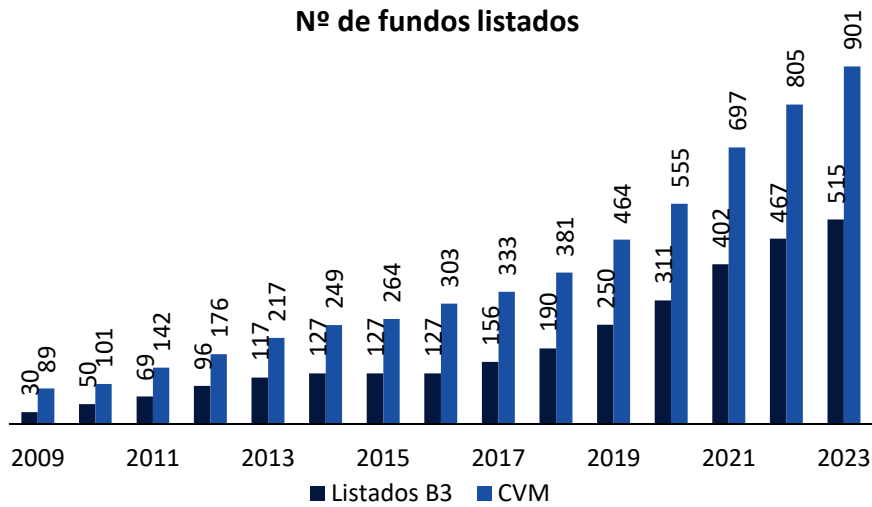


#### NOI/m<sup>2</sup>

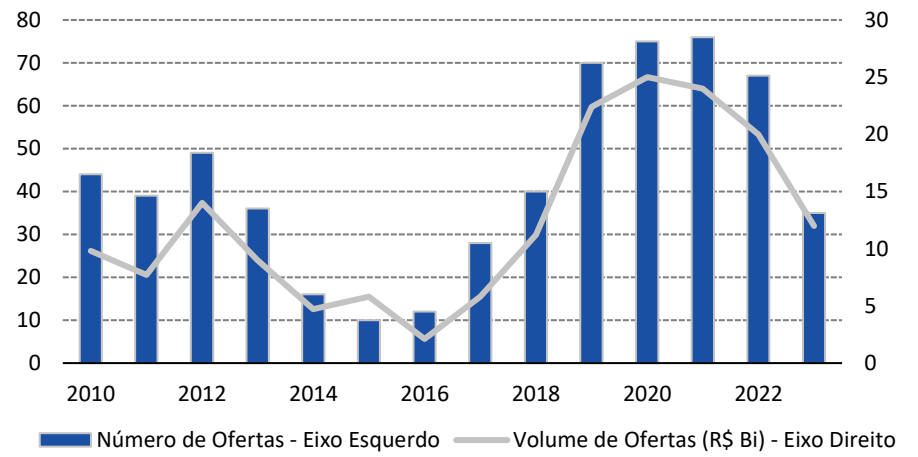


### Indústria de FII

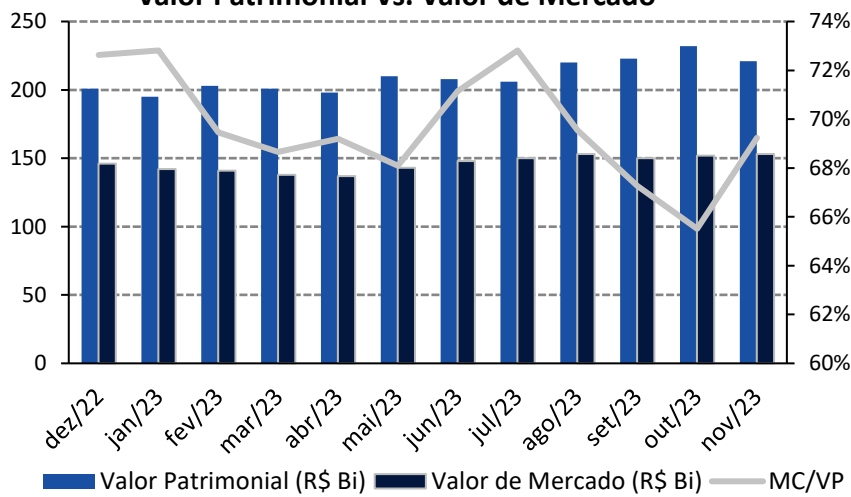
**Nº de fundos listados**



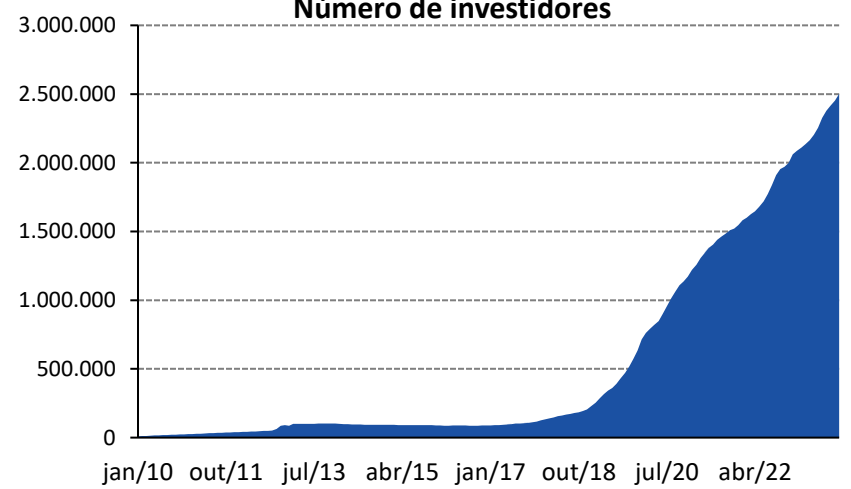
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



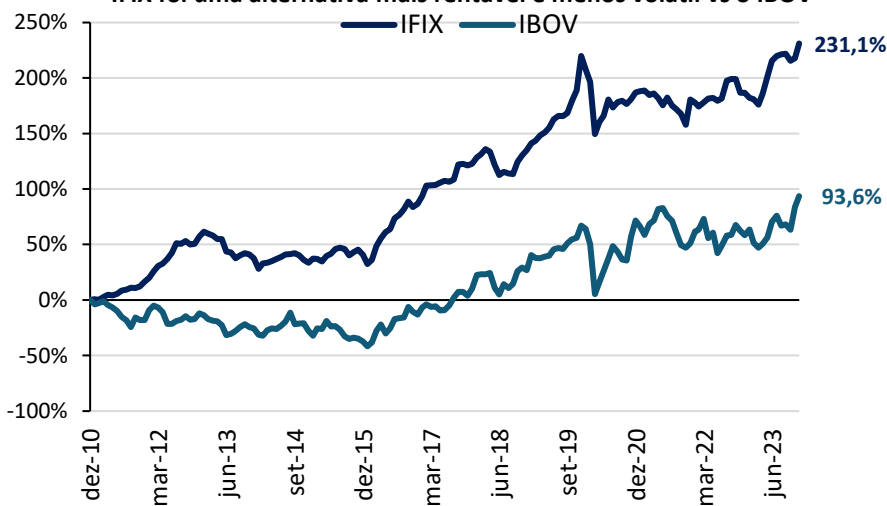
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



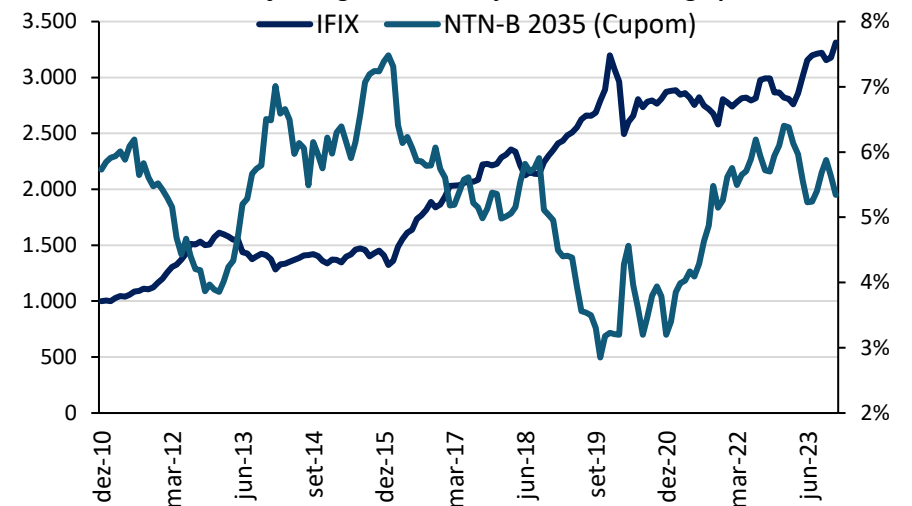
**Número de investidores**



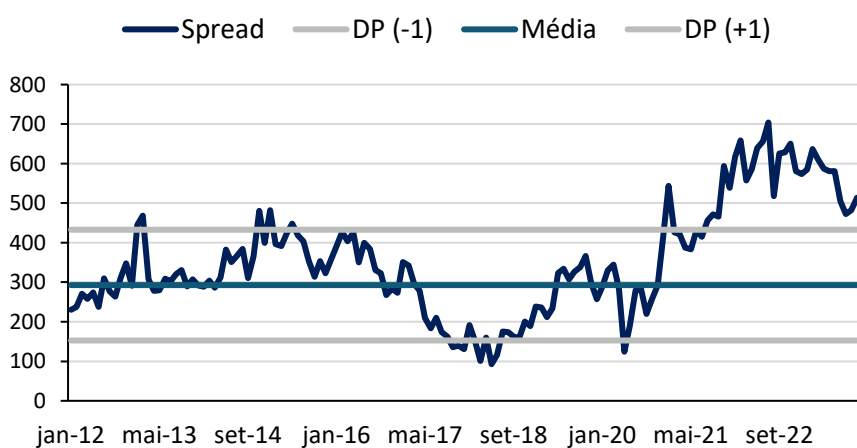
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



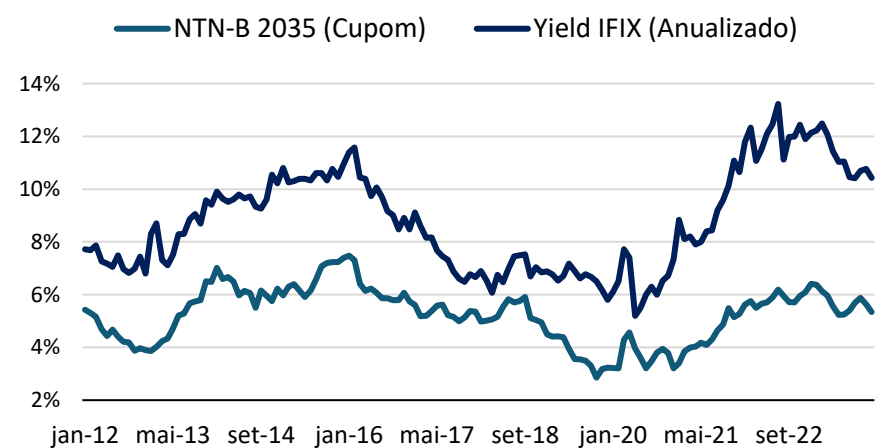
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



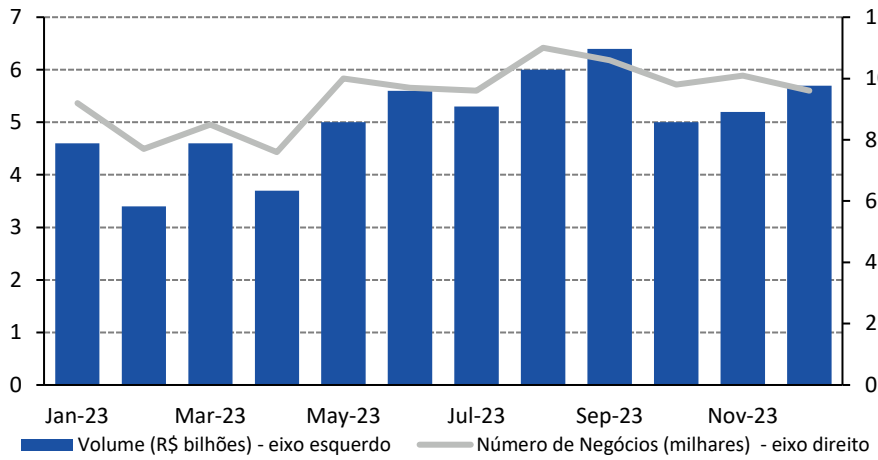
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



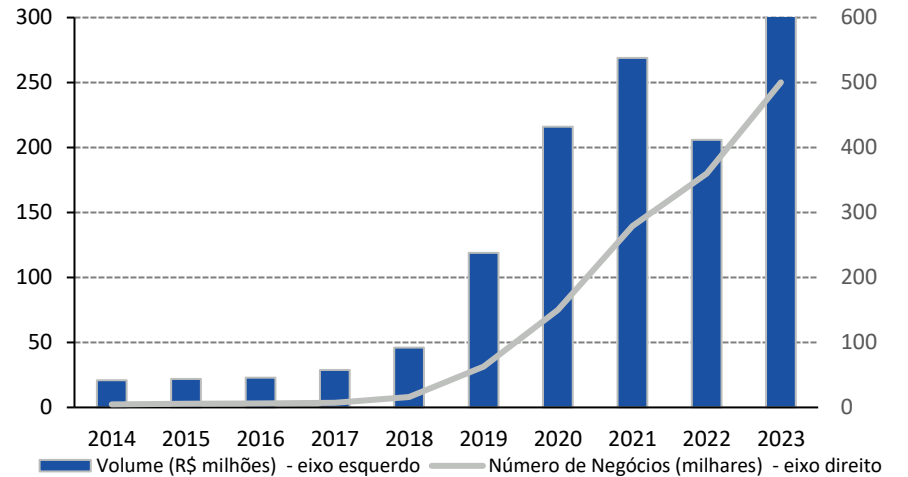
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

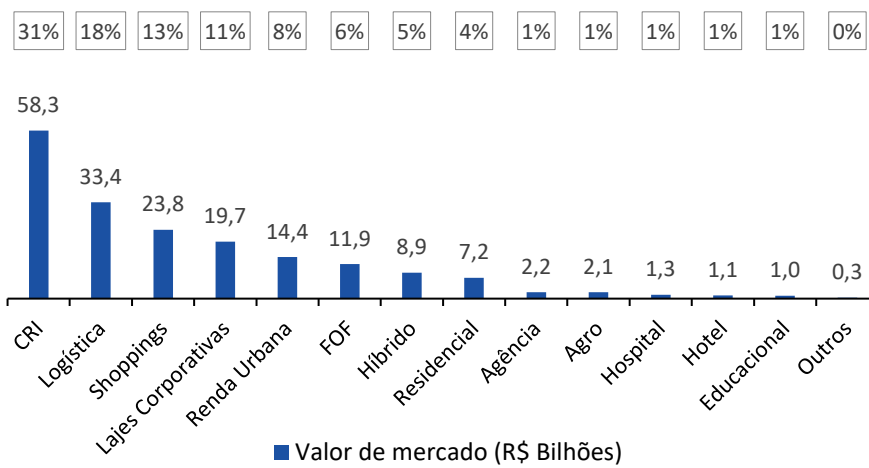
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



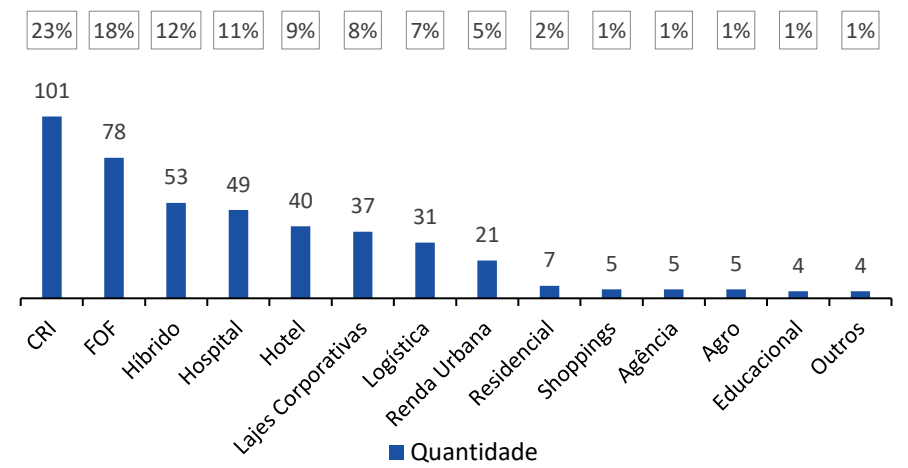
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



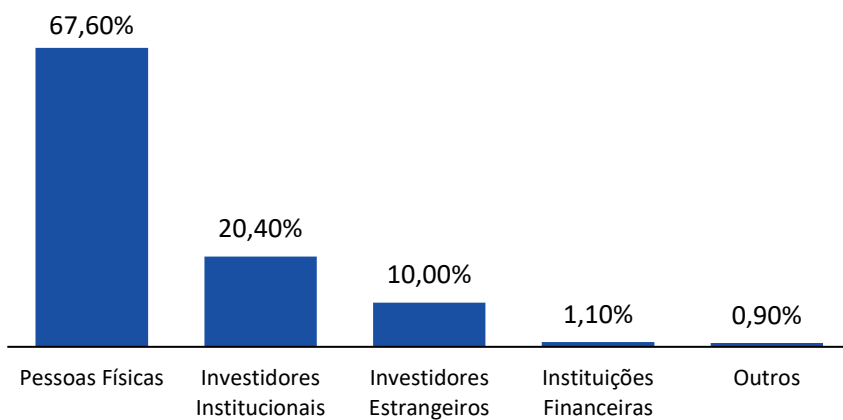
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



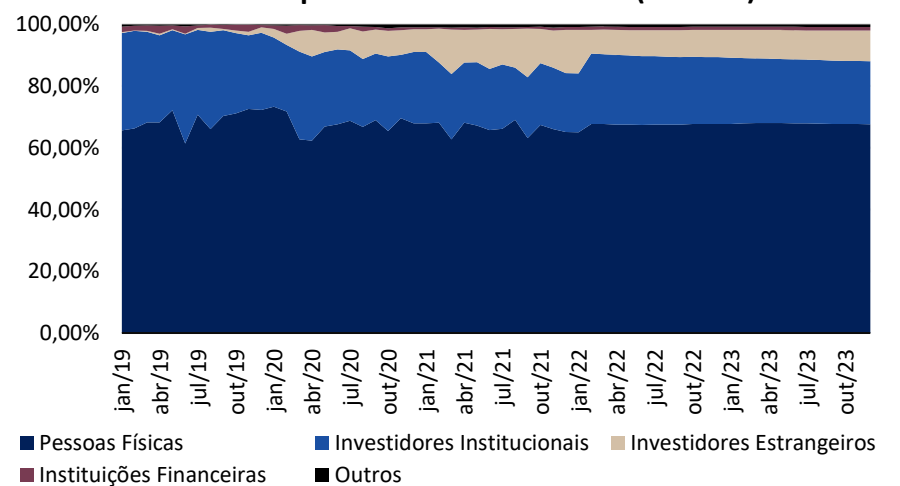
#### Quantidade de FIIs listados



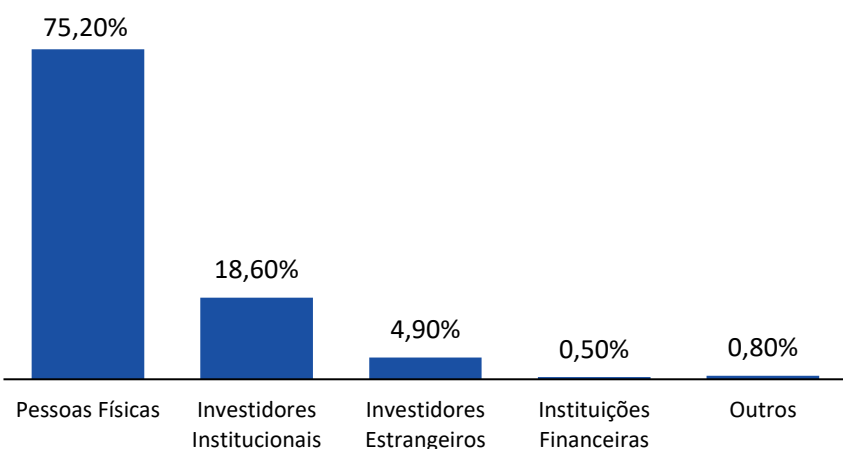
#### Volume Negociado (%)



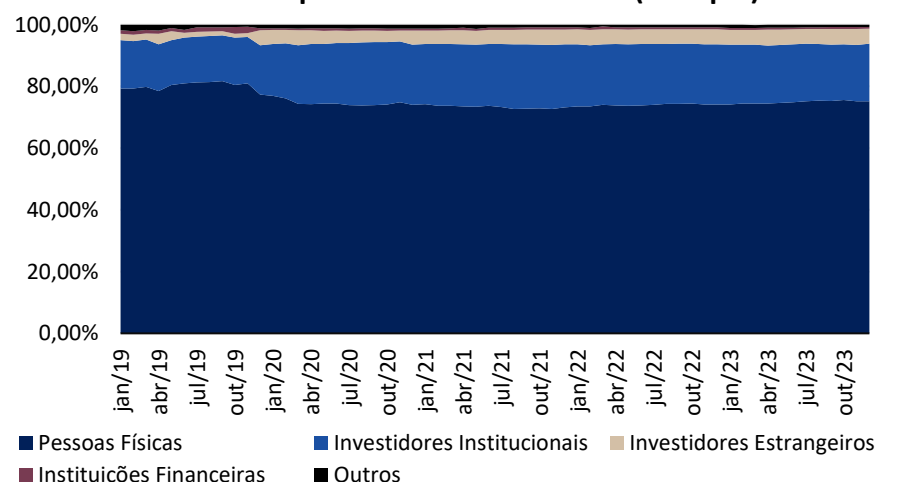
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



### GLOSSÁRIO

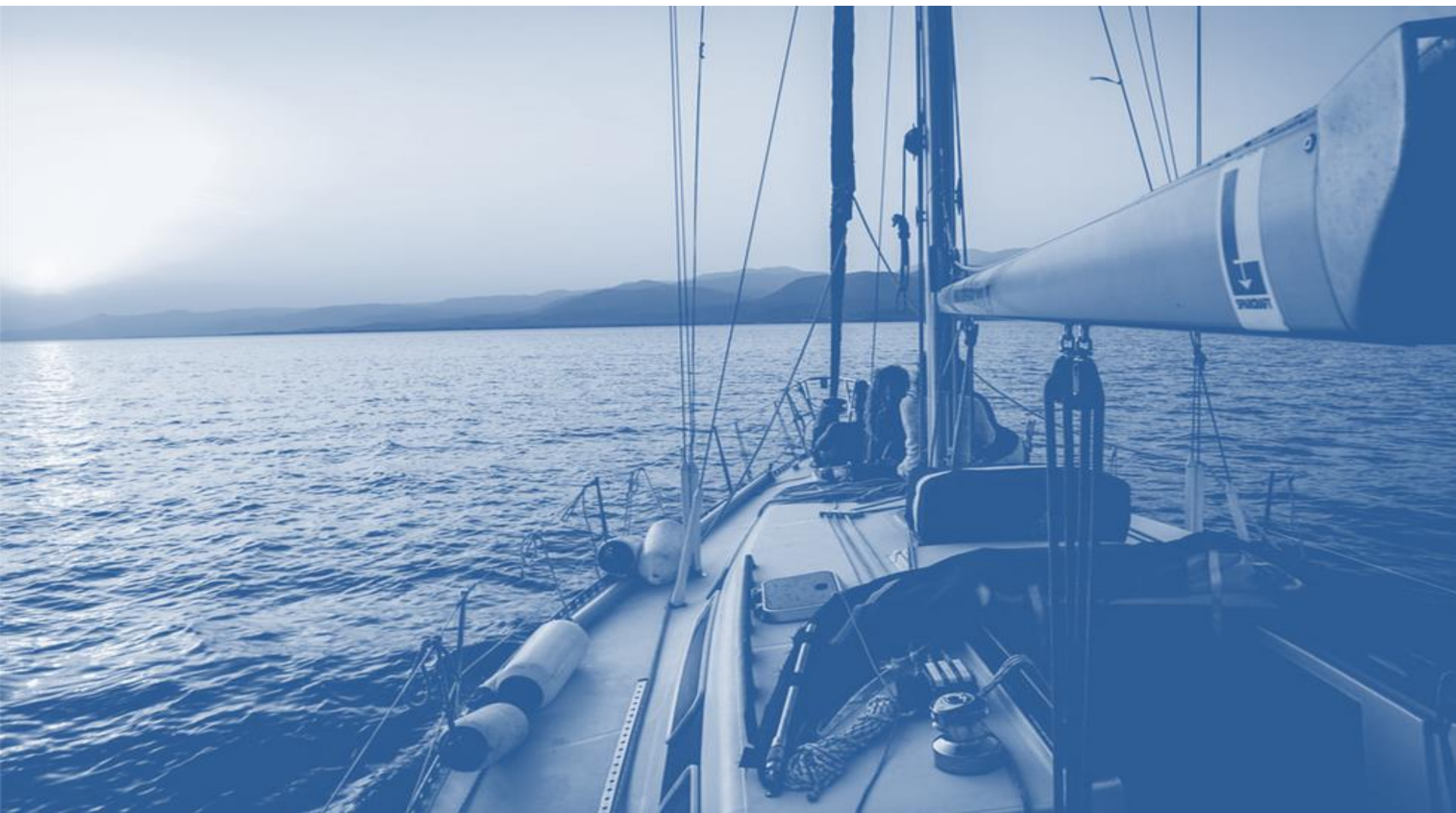


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total

## DISCLAIMER



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizada pelos diferentes Fundos varia em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



### CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros  
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

